



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 12 sierpnia 2022 r.

Poz. 3591

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.322.2022 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), stwierdzam nieważność § 1 pkt 1 uchwały Nr LIII/5/2022 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mrągowa, w części dotyczącej nadania nowego brzmienia § 21 ust. 2 pkt 5 zd. 1 oraz pkt 7 uchwały zmienianej.

#### Uzasadnienie

Rada Miejska w Mrągowie, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadziła zmiany do uchwały Nr XXXIII/3/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Mrągowa, dodając po § 20, w rozdziale 11 „Kryteria wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy” regulacje, dotyczące wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

Uchwałę doręczono, organowi nadzoru w dniu 6 lipca 2022 r.

W toku postępowania nadzorczego organ nadzoru uznał, iż uchwała, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest niezgodna z prawem.

Materialnoprawną podstawę kwestionowanej uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który przyznaje radzie gminy kompetencję do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze *stosunkiem pracy*, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W postanowieniach uchwały, nadających nowe brzmienie § 21 zmienianej uchwały Nr XXXIII/3/2021, w ust. 2, określając zasady oddawania lokali w najem na czas oznaczony, związany ze stosunkiem pracy, Rada Miejska ustaliła, iż:

- ustanie stosunku pracy skutkuje wygaśnięciem umowy najmu po upływie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy (pkt 5 zd. 1.),
- umowę najmu lokalu, związanego ze stosunkiem pracy rozwiązuje się ze skutkiem natychmiastowym, gdy najemca uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej lub pobliskiej miejscowości (pkt 7).

Wprowadzone postanowienia, naruszają podstawową zasadę prawa cywilnego, jaką jest zasada swobody umów, o której mowa w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z tym przepisem strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. To strony umowy są władne do określenia warunków rozwiązania oraz wygaśnięcia w granicach, o których mowa w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Organem uprawnionym do zawierania i przedłużania umów najmu w imieniu gminy jest jej organ wykonawczy. Ustalenie zatem przez Radę Miejską w Mrągowie

arbitralnie tych warunków, należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, nieznajdujące podstawy prawnej w ww. art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy i stanowi wkroczenie w kompetencje organu wykonawczego.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.**

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
Piotr Opaczewski  
II Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski